

Château Ricard



**11, Av Lesdiguières
05000 GAP**

**☎ 04 92 565 765 Fax 04 92 527 820
www.selectys.com – info@selectys.com**

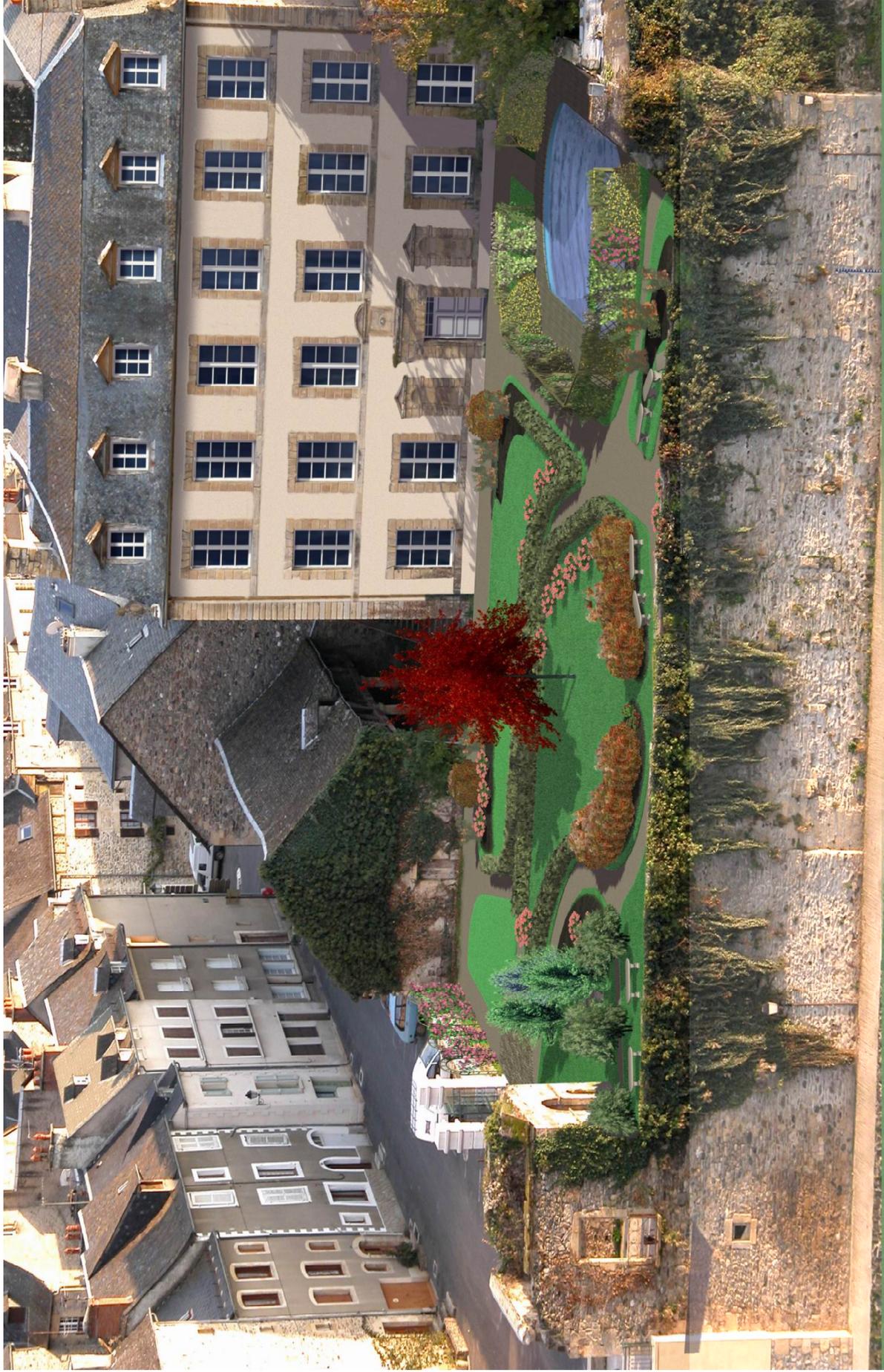


Image de Synthèse : Claude FOULCOUÏER

Architectes : Claude VIGUIER & Jean-Louis MAISONABE

Château Ricard

SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Principe de la Résidence de Tourisme

B . LE DEPARTEMENT

C. LA RESIDENCE

- . Plan de Masse
- . Présentation de la résidence
- . Les façades
- . Les plans d'étages

D . LES APPARTEMENTS

- . T2
- . T3
- . T4

E . GRILLE TARIFAIRE

F . LES SIMULATIONS FINANCIERES

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Château Ricard

LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : SARL Château Ricard

Architecte : Claude VIGUIER et Jean Louis MAISONABLE

Notaires : Étude de Maître PUJOL

Maître THURET
27 avenue Rossini
06000 NICE
04 .97.03.34.34

Gestionnaire : LVR VACANCES
www.lvr-vacances.com

Commercialisateur : SELECTYS
11, Av Lesdiguières
05000 GAP
☎ 04 92 565.765
www.selectys.com



LA RESIDENCE

Dépôt du Permis de construire : N° 1222404R1004 et 1222404R1015

**Nombre de logements : 23 logements: 19 dans le château
4 dans l'annexe**

Date de début des travaux : Mars 2005

Date de livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2006

Passages des actes : 2ème trimestre 2005



LA RESERVATION

**Responsable des disponibilités : Valérie ARICO et Karine SAUNIER
☎ 04 92 565 765**

**Dépôt de garantie : 1 % du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de
Maître THURET**

Rentabilité nette garantie hors taxe : 4.81%

Appel de fond prévisionnel :

**1% à la réservation
24% au terrassement
10% à la fondation
20 % à la dalle du 1er étage
15 % à la mise hors d'eau de l'immeuble
10 % à la mise hors d'air
10 % à l'achèvement des cloisons
5 % à l'achèvement des travaux
5 % à la livraison de la résidence**



LES SITES INTERNET

- www.selectys.com
- www.quercy-tourisme.com
- www.tourisme-aveyron.com
- www.st-geniez-dolt.com

LA RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE



- ↳ **Récupération de la TVA (19,6%)**
- ↳ **Réductions Impôts Demessine**
- ↳ **Rentabilité nette de 4.81% HT**
- ↳ **Toutes Charges Payées (sauf
Taxe Foncière)**

B.

LE DEPARTEMENT



L'AVEYRON -



La diversité de l'histoire géologique de l'Aveyron a donné à ce département un relief des plus insolites. Ici, la randonnée est au rang d'honneur.

L'Aveyron semble avoir été créé pour l'exercice physique. L'eau, l'air et le roc prennent toutes les formes possibles pour le plus grand plaisir du sportif ou de l'amateur de sensations. Il suffit de choisir sa discipline. Aux émotions fortes s'ajoutent les émotions vraies de la terre, du ciel et de l'eau. Chaque forêt, chaque village, chaque chemin devient un jeu de piste naturel qui vous révèle les vestiges du patrimoine aveyronnais, comme les cités Templières et Hospitalières en plein coeur du Parc Régional Naturel des Grands Causses ou la quiétude de ces mers intérieures qui sont les Grands Lacs du Lévézou.

Découvrir l'Aveyron, c'est marcher sur les chemins de Saint-Jacques de Compostelle pour découvrir l'Aubrac et Conques, joyau de l'art roman, écouter de la musique sacrée à Sylvanès.

Parcourir l'Aveyron, c'est déguster l'aligot dans un buron, c'est faire une halte sur le Larzac au pays templier, retrouver le monde gallo-romain, de la Graufesenque tout près de Millau ; c'est s'émerveiller sur la route des Seigneurs du Rouergue, dans la Vallée du Lot, au pied de la cathédrale de Rodez ou dans les Gorges du Tarn. Visiter le plus grand Parc mégalithique de France ou rentrer dans la dimension des insectes à Micropolis à Saint-Léons, patrie de Jean Henri Fabre ou encore explorer le circuit des bastides autour de Villefranche-de-Rouergue. Découvrir l'Aveyron, c'est avant tout rencontrer des hommes qui cultivent la tradition de l'accueil.



ST GENIEZ D'OLT -



Saint-Geniez d'Olt, "la cité marmotte", est une petite ville de 2000 habitants permanents dont la population quadruple en saison estivale. Sa situation privilégiée en bordure du Lot et à mi-chemin entre deux régions naturelles recherchées (les Causses au sud et le Plateau de l'Aubrac au nord) en fait un lieu de vie idéal dans un environnement préservé.

L'autoroute A75 est à 15 mn, ramenant la côte méditerranéenne à deux heures de route environ. L'aéroport de Rodez est à 1 heure.

Le visiteur qui découvre Saint Geniez pour la première fois est frappé par la richesse architecturale de cette ville. L'homogénéité de son bâti se traduit par de grandes places, des églises et chapelles, des monuments classés, de nombreux hôtels particuliers, des vieux quartiers typiques...



Le centre-ville abrite plusieurs édifices inscrits ou classés monuments historiques. A vous d'en découvrir les multiples facettes en visitant Saint-Geniez de jour, mais également de nuit. Vous baignerez, à cette occasion, dans une atmosphère irréelle générée par un faisceau d'éclairage unique et original !

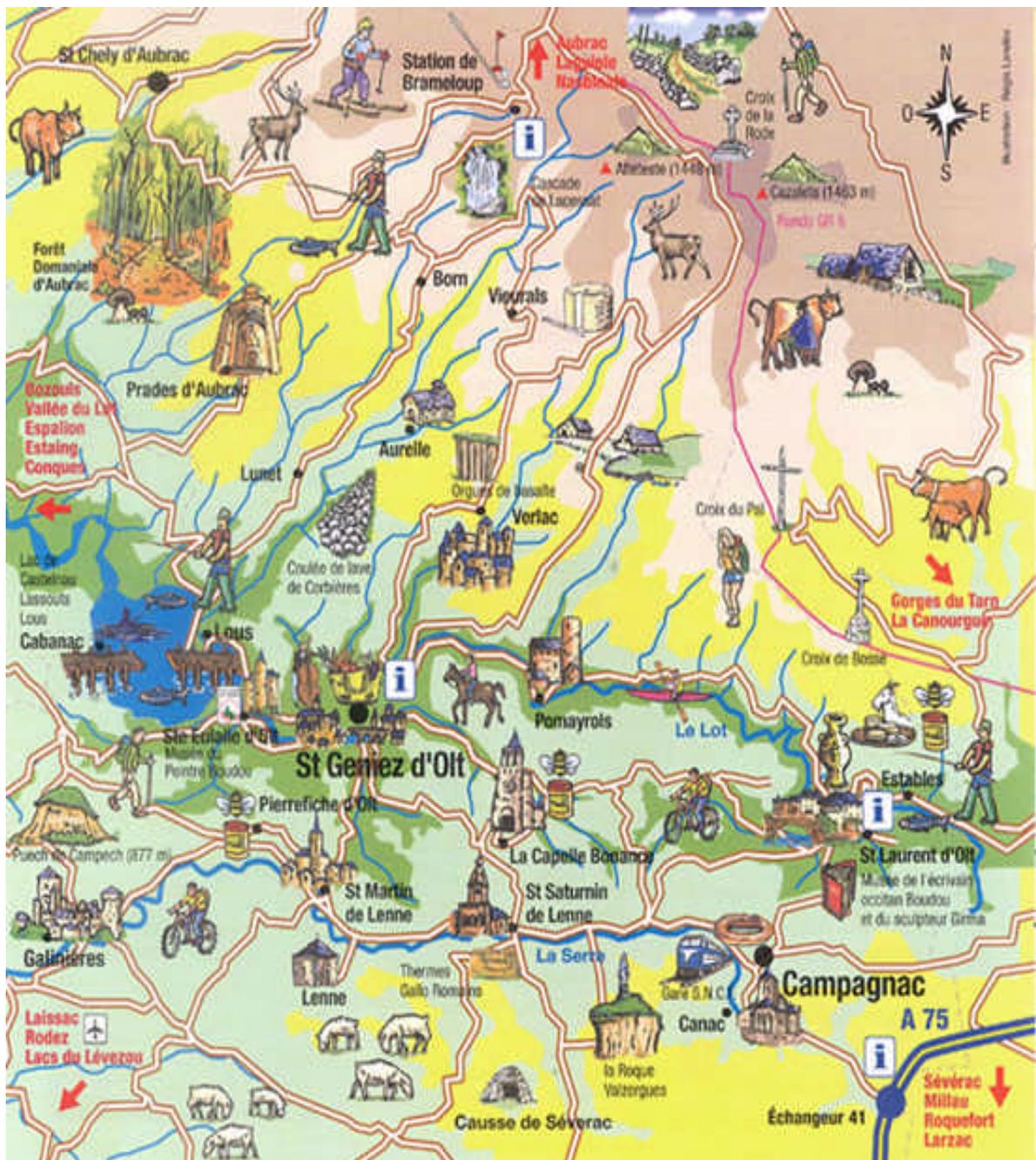
Fait surprenant pour une petite ville , tous les services et commerces de détail sont représentés : 3 hôtels, 2 campings, 2 résidences de tourisme, des restaurants, des locations saisonnières, 4 banques, 2 écoles, 2 collèges (privé/public), trésorerie, poste, hôpital-maison de retraite, 4 docteurs, 2 dentistes, 2 pharmacies, centre de soins à domicile, subdivision de l'équipement, centre social, point relais emploi, halte-garderie, crèche, antenne du GRETA, bibliothèque, office de tourisme, cinéma, piscine, centre de secours, gendarmerie, base de canoë, nombreuses associations culturelles et sportives (football, tennis, judo, danse, gym, vélo, basket, photo, peinture, chorale, musique...)

L'histoire des Marmots de St Geniez

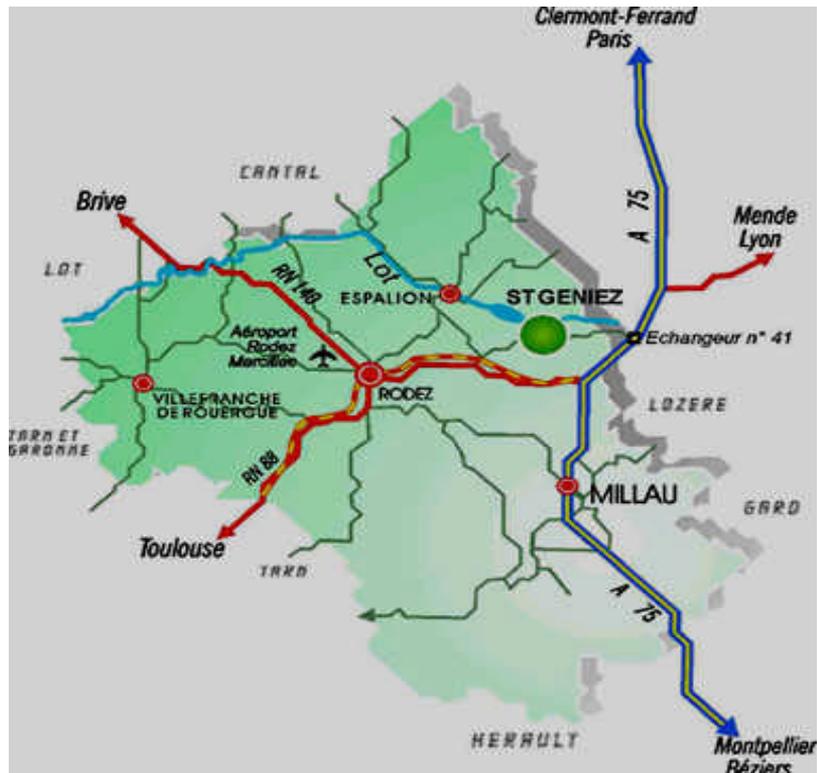


Les habitants de Saint-Geniez s'appellent les Marmots. L'origine de ce nom remonte à la fin du 15ème Siècle. A cette époque vivaient à Saint-Geniez un pêcheur dont les deux enfants avaient capturé une marmotte. Par un après-midi orageux, le petit animal s'enfuit, effrayé. Les deux enfants se lancèrent à sa poursuite lorsqu'un violent orage éclata, noyant la vallée sous un vrai déluge. A leur retour, plusieurs maisons avaient été emportées dont la leur, ainsi que leur père. Leur vie avait été épargnée grâce à la fuite du petit animal. Ils furent appelés familièrement les "Marmots". Ce nom fut donné, par extension, aux habitants de Saint-Geniez.

Carte des Activités



Plan d'accès



En avion :

Aéroport de Rodez à 1h. Tél. 05 65 42 20 30

Paris/Rodez :Vols quotidiens Air France. Informations et réservations : 0820 820 820

Lyon/Rodez :Compagnie Hex'Air—Vols quotidiens du lundi au vendredi.
Informations et réservations : 0810 182 292

Londres/Rodez :Compagnie Ryanair - 4 Vols hebdomadaires (mardi, jeudi, samedi et dimanche). Informations et réservations : 0892 555 666



En voiture, en provenance de :

Paris : 620 km , Toulouse : 200 km, Montpellier : 170 km, Lyon :290 km,

Clermont-Ferrand : 205 km



En train:

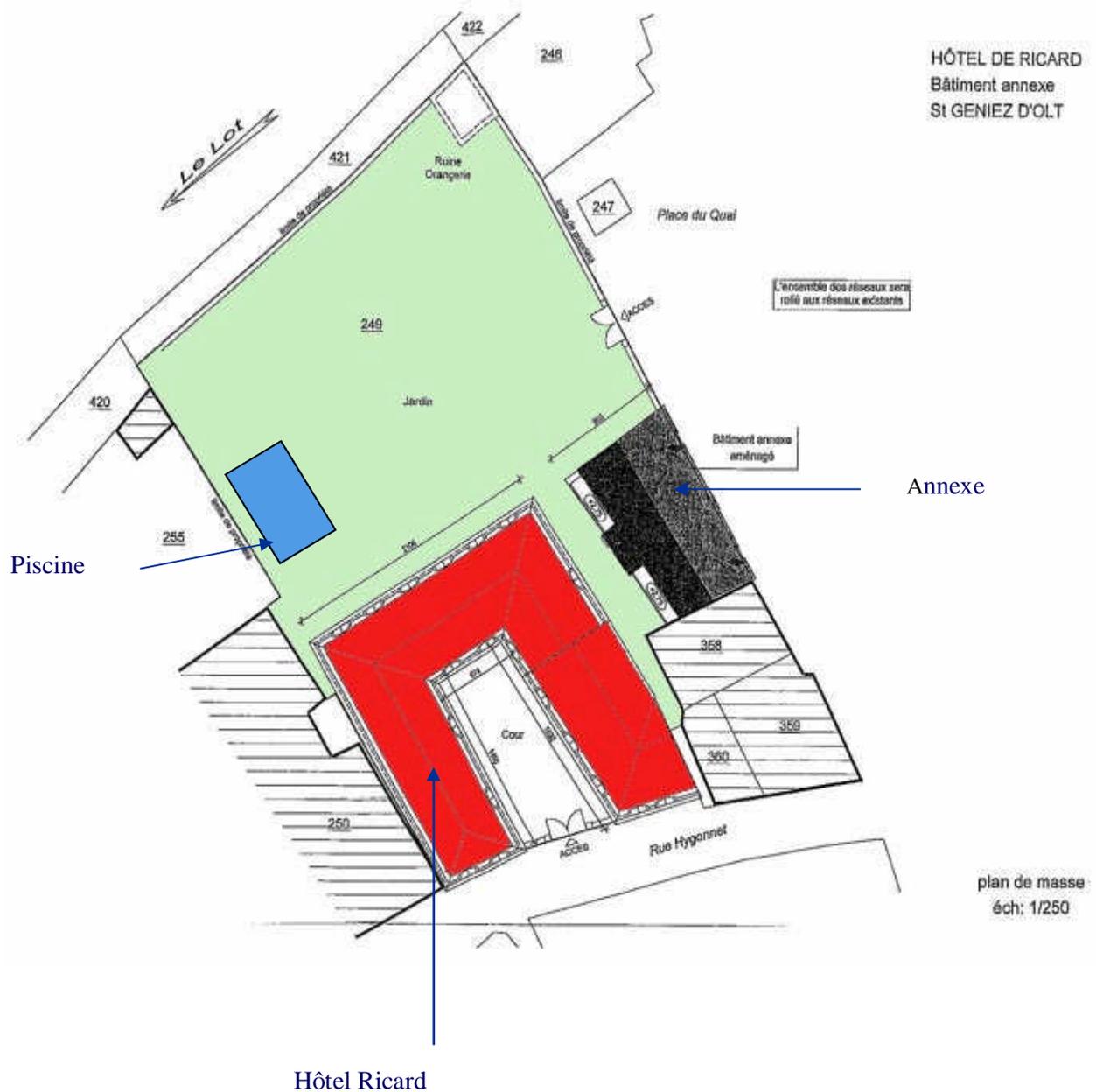
Gare de Rodez - plusieurs liaisons quotidiennes en provenance des grandes villes.
Tél. : 05 65 77 33 30

C.

LA RESIDENCE



PLAN DE MASSE



PRESENTATION DE

LA RESIDENCE



Château Ricard



Découvrez notre dernière résidence de Tourisme en ZRR au cœur d'un hôtel particulier du XVIIe siècle et son annexe.

Située au centre du bourg, vous profiterez d'un parc privé en bordure du Lot et de vues privilégiées sur le superbe village de Saint Geniez d'Olt.



Historique de l'édifice:

Au cœur du centre ancien de Saint Geniez d'Olt, sur une terrasse dominant le Lot, cet hôtel particulier offre l'un des meilleurs exemples, en Rouergue, de l'architecture civile à l'époque classique. Il symbolise l'histoire de la cité et sa richesse au temps de Louis XIV. Construit en forme de U - corps de logis central accolé de deux ailes en retour - formant une cour fermée d'un grand portail donnant sur la rue Hygonnet, le bâtiment développe en façade, face au Lot, un triple niveau d'ouvertures, terminé par un toit à pans coupés (à la Mansart).

Les portes, traitées, comme les fenêtres, en appareil régulier de calcaire à chaînage, sont sobrement décorées de frontons de demi-lunes, avec pot-au-feu en bas relief.

Le jardin est limité, vers le Lot, par une belle balustrade de pierre fort semblable à celle des escaliers de l'église paroissiale. Si certains éléments apparentent encore son architecture au règne de Louis XIII, la disposition "entre cour et jardin", le vestibule octogonal, la sobriété des décors, l'escalier rejeté sur une aile, offrent un répertoire architectural propre au siècle de Louis XIV.

État du Bâtiment:

L'hôtel occupe près de 1 000 m² de surfaces disponibles, sur une parcelle d'environ 2 000 m².



L'hôtel de Ricard est donc un ancien hôtel particulier du XVIII^e siècle, de style néoclassique. Il est formé sur quatre niveaux (deux étages et un comble), d'un bâtiment en U formant un carré irrégulier d'environ 22 mètres de côté. Les ailes de l'édifice donnent sur une cour étroite et haute séparée de la rue par un mur avec portail. La façade principale donne sur un ancien jardin de 1000 m² clos, transformé en pré surplombant d'une dizaine de mètres le lit du Lot.

Dans le jardin, une ancienne grange d'exploitation de 110 m² et une ancienne orangerie occupent les angles.

Comme tout bâtiment néoclassique, cet édifice offrait à l'origine de très grandes salles en enfilade d'environ 40 m² chacune, avec une hauteur sous plafond importante (3,5 à 3,8 m). De vastes fenêtres éclairent sur jardin et cour.

Chaque étage présente à peu près les mêmes volumes et cloisons originelles très liées aux modules constructifs et à la longueur des bois disponibles pour les planchers, soit 6 mètres de portée maximum. Un escalier monumental dessert une aile latérale au niveau des combles avec un escalier complémentaire. L'autre aile latérale dispose d'un étroit escalier annexe à double volée. En façade latérale, un escalier de secours plus récent a été ajouté pour desservir le premier étage seulement. Ainsi l'intérêt de l'Hôtel de Ricard réside surtout, d'une part, dans son aspect extérieur des façades, et d'autre part dans l'existence de volumes intérieurs et de décors que l'on devine sous les aménagements récents.



Des prestations de qualité

La réhabilitation intérieure sera lourde afin que tous les logements nouvellement distribués répondent aux normes des résidences de Tourisme 3 étoiles. Toutefois, les moulures, planchers et volumes seront bien évidemment conservés pour profiter d'une esthétique unique en ZRR. Les travaux de réfection, les équipements décoratifs seront empreints de l'esthétique existante pour conférer à la résidence un style luxueux.



Le concept d'hébergement en résidence de tourisme 3 étoiles correspond à la demande d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante. Le plus grand soin va être apporté quant aux choix des prestations afin d'obtenir le classement 3 étoiles.

Les appartements bénéficient de prestations soignées et étudiées. Leur conception est liée à l'expérience de l'architecte et du gestionnaire, ce qui permet de proposer des logements adaptés à la location afin de préserver la qualité de vie de chacun, avec des espaces bien différenciés et éclairés. Les agencements et le mobilier sur mesure contribuent à utiliser l'espace au mieux pour apporter charme et confort. Les appartements sont décorés avec goût et bénéficient de prestations raffinées : harmonie des couleurs, chaleur des matériaux, convivialité de la décoration.



Tout a été minutieusement étudié pour vous offrir un cadre de vie agréable et chaleureux.



Exemples d'appartements en résidence trois étoiles: Photos non contractuelles

Vues du château

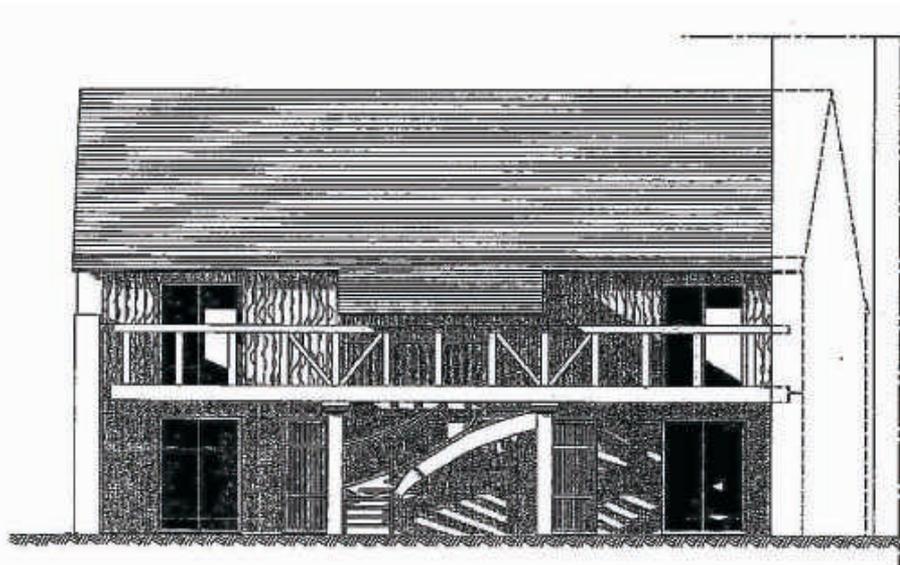


LES FACADES

Le Château



Lannese



façade vers hôtel



HÔTEL DE RICARD
Bâtiment annexe
St GENIEZ D'OLT

façade sur place du Quai

LES PLANS D'ETAGES

E.

LES APPARTEMENTS

T2

T3

T4

F.

GRILLE TARIFAIRE

Prix des Appartements

Couchages		Prix HT
4	de	82 810
	à	108 940
6	de	112 866
	à	145 788
8	de	155 116
	à	155 116



Investissement